

Direction régionale des Finances publiques des Pays de
la Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 01/10/2024

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques des
Pays de la Loire et de la Loire Atlantique

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bernard KUCZKO

téléphone : 06 03 00 91 81

courriel: bernard.kuczko@dgifp.finances.gouv.fr

N° dossier DS 19951960

N° dossier OSE 2024-44070-67520

Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Maison de ville sur 3 niveaux sans jardin ni garage.

Adresse du bien :

11 Rue Etienne Cassard, 44690 La Haie-Fouassière

Valeur :

176 070,45 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT : EPFLA

affaire suivie par : Vincent BRISOU

2 - DATES

de consultation :	16/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/10/2024
du dossier complet :	01/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Intervention dans le cadre d'une veille foncière pour mise en oeuvre du projet de la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

En coeur de bourg.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Haie-Fouassière	AV 401	11 Rue Etienne Cassard	45 m ²	Maison
TOTAL			45 m ²	

4.3. Descriptif

La maison dispose d'une surface habitable de 90 m² répartie sur 3 niveaux accessibles via un escalier en bois étroit et pentu. L'immeuble de 1982 cat 6, est en état d'usage. La façade mériterait un nettoyage ainsi que la toiture en tuile noircie notamment par la pollution. La façade a plusieurs fissures apparentes. Les huisseries sont en PVC double vitrage avec volets électriques sur la baie et un volet à l'étage. Le chauffage est de type électrique basique. La cuisine est équipée de meubles type Ikéa posés sur un mur laissant apparaître les trous de fixation des éléments précédents. A noter l'odeur de tabac de la maison voisine présente dans le bien. Les murs sont recouverts de toile de verre peinte laissant apparaître de nombreuses ondulations. Le rez de chaussée dispose de WC avec lave-mains. Son sol est recouvert de lino. Le premier étage dispose d'une salle de bains avec sèche serviettes mais sans WC. Le 2ème étage dispose de WC difficilement utilisable compte-tenu de l'ouverture de la porte et de l'escalier. Il dispose d'une salle d'eau d'environ 2 m². L'immeuble est mitoyen d'un côté et ne dispose ni de jardin ni de garage.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mme Ménard Marie.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le bien est en zone Uaa.

La zone Ua est une zone mixte principalement destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Le **sous-secteur Uaa** correspondant au cœur d'agglomération organisé autour de la place de l'église, qui concentre les principaux commerces du centre-bourg. Le secteur accueille également des équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Le **sous-secteur Uab** correspondant aux anciens hameaux les plus importants aujourd'hui intégrés dans les villages ou en extension d'urbanisation de l'agglomération.

AC1 : Monument historique à proximité.

6.2. Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant

le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison a permis de trouver les références suivantes :

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (surf. utile)
4404P02 2021P00355	70//AV//401//	44	HAIE-FOUASSIERE (LA)	11 RUE ETIENNE CASSARD	08/01/2021	1982	3	143 000	45	90	1588,89

DESIGNATION

Sur la commune de LA HAIE FOUASSIERE (44690) 11 rue Etienne Cassard .

Une maison d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce de vie avec cuisine aménagée (meubles haut et bas) et équipée (réfrigérateur et hotte), cheminée, WC, coin buanderie;

Au premier étage : deux chambres, salle de bains,

Au deuxième : salle d'eau, wc et deux chambres

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AV	401	11 RUE ETIENNE CASSARD			45

Ci-dessus, le bien a été acquis par le présent propriétaire au prix de 143 000 € soit 1 589 € le m² en 2021, période élevée post covid.

Aucune vente de maison de ville sans terrain, sans garage et sur 3 niveaux n'a été répertoriée. Le rapprochement avec de telles biens de nature incomparable ne peut être sérieusement effectué car il nécessiterait de nombreux abattements aléatoires de moins-value.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Depuis son acquisition récente, seuls les éléments de cuisine ont été changés. En l'absence de termes de comparaison pertinents de même nature, il convient de retenir la valeur de l'acquisition récente comme base de calcul.

Les éléments de cuisine sont appréciés à hauteur de 3 000 € à défaut de factures présentées.

La valeur d'acquisition de 2021 est actualisée au regard de l'indice du coût de la construction soit : 143 000 € / 1822 (1^{er} trimestre 2021) X 2205 (2^{ème} trimestre 2024 dernier indice connu) = 173 070,45 € auxquels s'ajoute le montant de la cuisine estimé à 3 000 € soit une valeur finale de **176 070,45 € soit 1 956,34 € le m².**

Au surplus, il convient de noter qu'en vertu de l'article L 322-9 du code de l'expropriation, la valeur d'acquisition est opposable 5 ans soit jusqu'au 06 janvier 2026.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **176 070,45 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 184 873,97 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des finances publiques
Par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Bernard KUCZKO
inspecteur des finances publiques